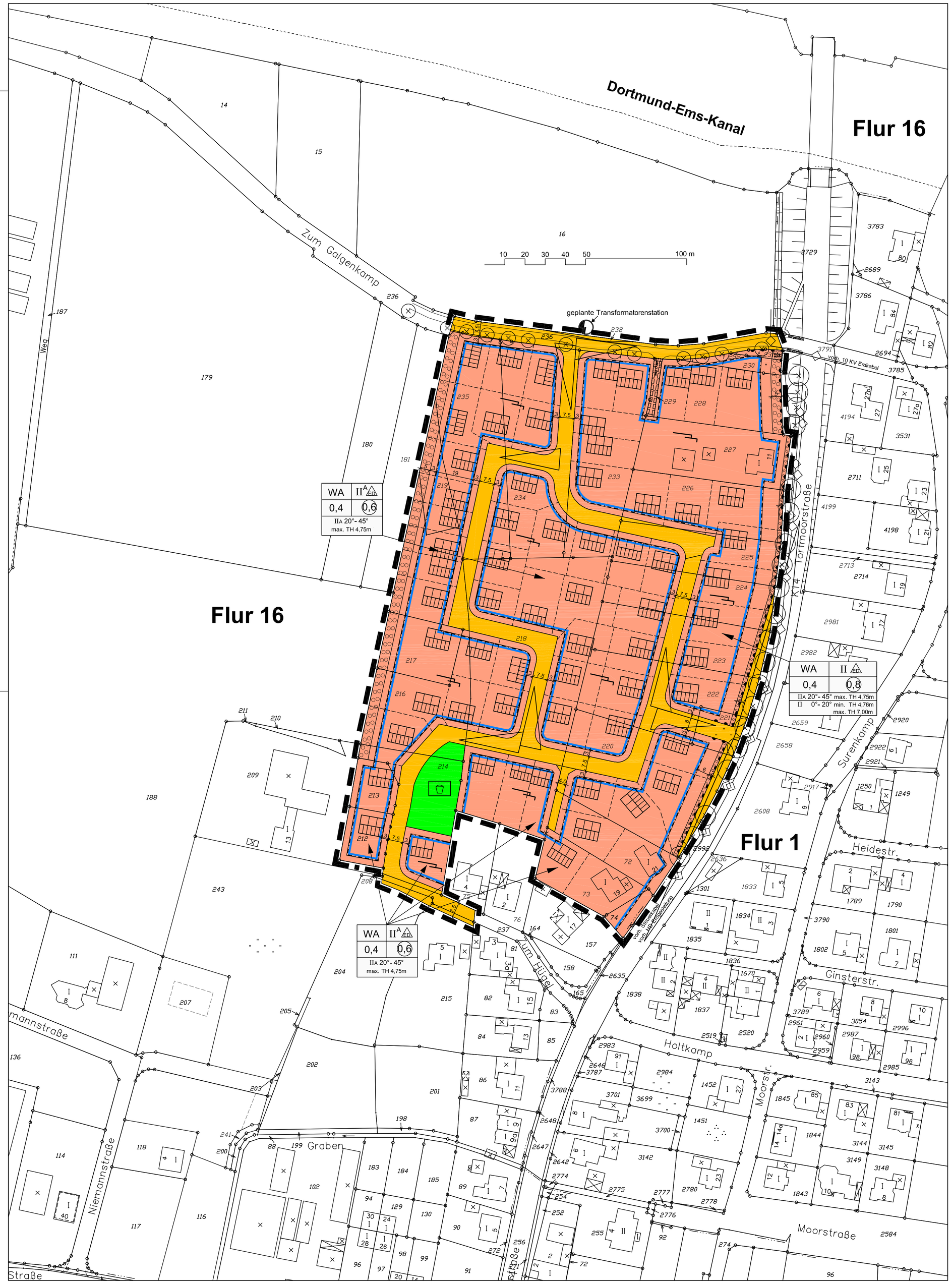


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — Grundflächenzahl

(0,6)/(0,8) — Geschossflächenzahl

II A / II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Stellung baulicher Anlagen (Richtung der Hauptgebäudeaußenwände)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Spielplatz

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR, LANDSCHAFT, PFLANZ- U. ERHALTUNGSGEBOTE

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Mit Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger

Sichtfelder (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind diese Flächen von sichtbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BauO NW

z.B. 20°- 45°Dachneigung

min. TH = mindest Traufhöhe

max. TH = maximale Traufhöhe

max. FH = maximale Firsthöhe

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandene Gebäude

vorgeschlagene Gebäude

vorhandene eingemessene Baumstandorte

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Leitung unterirdisch

Böschung

RECHTSGRUNDLAGEN *in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung*

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272).
4. **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2011 (GV NRW S. 539).
5. **Planzeichenverordnung**(PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
6. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585.)
7. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
8. **Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden beim Bauverwaltungsamt der Stadt Hörstel im Rathaus Riesenbeck II, Sünte-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BauGB

1. Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.
2. Innerhalb des Plangebietes sind je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
3. Innerhalb eines Jahres nach Bebauung der Grundstücke sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (westlicher Übergang zur freien Landschaft und entlang der Torfmoorstraße) standortgerechte Gehölze im Pflanzverband 1,0 m x 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherheit können Maschendraht- oder durchsichtige Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m eingezogen werden. Einfriedungen zur freien Landschaft und zur Torfmoorstraße sind damit nur in Form von lebenden Hecken zulässig.
4. Innerhalb eines Jahres nach Bebauung der Grundstücke sind je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mindestens 1,80 m, Stammumfang mindestens 8,0 - 10,0 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Grundstückszufahren und -zugänge, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
6. Innerhalb des Plangebietes sind die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Schallschutzfenstern mit einem Schalldämmmaß von mind. 32 dB (A) auszustatten.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bau O NW

1. Die im Plan festgesetzte zulässige Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und wird gemessen jeweils in Grundstücksmitte.
2. Die zulässige Traufhöhe TH des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) beträgt für die festgesetzte II A Bebauung max. 4,75 m und für die festgesetzte II Bebauung min. 4,76 m und max. 7,00 m. Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden hierdurch nicht berührt.
3. Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m betragen.
4. Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt.
   Bei Traufhöhen kleiner/gleich <= 4,75 m ist auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers auch ein Flachdach zulässig.
5. Dachausbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Traufläng betragen.
6. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit der Dachform des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.
7. Je Wohneinheit (WE) sind mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei 1 WE >= 2,0 Stellplätze
   2 WE >= 3,0 Stellplätze usw.

C) HINWEISE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
2. Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
3. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NW zu beachten.
4. Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
5. Der Planbereich liegt gemäß LEP IV innerhalb der Lärmschutzzone C des Militärflugplatzes Hopsten, wo regelmäßig von einer Lärmbelästigung mit einem Schallmittelungspegel von 62 bis 67 dB (A) auszugehen ist. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass der Flugplatz inzwischen geschlossen wurde und mit einer Aufhebung der Lärmschutzzone zu rechnen ist.
6. Den Bauherren innerhalb eines Abstandes von 70 m zur Torfmoorstraße (K 14) wird empfohlen, die ruhebedürftigen Räume sowie Terrassen, Freisitze etc. an der der K14 abgewandten Seite vorzusehen, da mit einer erheblich störenden Geräuschbelästigung durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist. Alternativ kann der Schallschutz für die ruhebedürftigen Räume durch schallgedämpfte Lüftungssysteme erfolgen.
7. Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).
8. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentralen, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
9. Wegen den vorhandenen schutzwürdigen Böden im Planbereich ist besondere Rücksichtnahme geboten: Humose grundwasserbeeinflusste Böden können sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken reagieren, so dass Setzungen möglich sein können. Entsprechende Gründungsmaßnahmen werden empfohlen.
   Im Gründungsbereich von Fundamenten ist mit jahrzeitlich schwankenden Wassereinfluss zu rechnen. Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie von Frostwirkungen in den Fundamenten werden empfohlen.
   Bei Baugrunduntersuchungen ist ggf. der Einfluss von vorhandenen Drainagen zu berücksichtigen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Schädigungen der Bodenfunktion sind geeignete Maßnahmen vor, während und nach der Bauphase zu treffen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

gez. Garmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 12.09.2012 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Hörstel, den 01.07.2013

gez. Hüppe
Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 11.03.2013 bis 11.04.2013 öffentlich ausgelegen.
Hörstel, den 01.07.2013

gez. Hüppe
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hörstel hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 10.07.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Hörstel, den 07.08.2013

gez. Hüppe
Bürgermeister

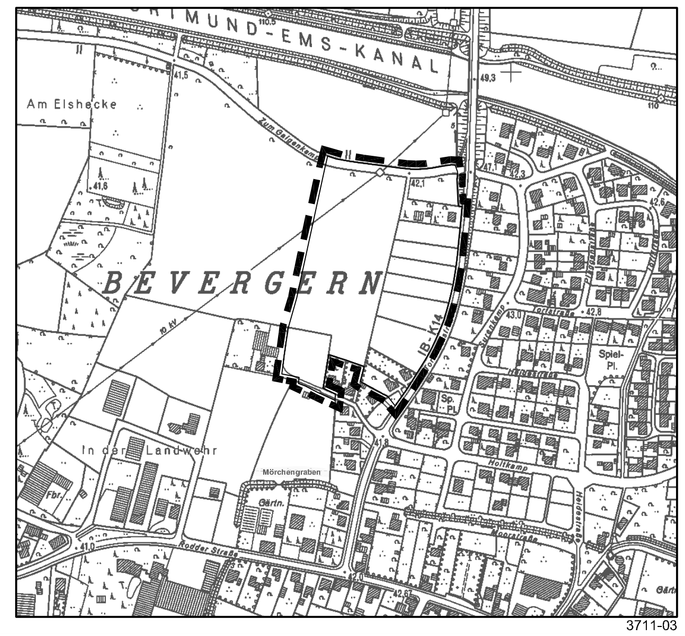
gez. Helmig
Schriftführer

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 31.08.2013.
Hörstel, den 02.09.2013

gez. Hüppe
Bürgermeister

STADT HÖRSTEL

Bebauungsplan Nr.70 "Zum Hügel" im Stadtteil Bevergern



3711-03

MAßSTAB 1:1000
DATUM 15.02.2013
einschl. Änderung nach öffentlicher Auslegung

NORD

Rechtsverbindlich

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren
S 90588 A 16483